

УДК 332.87  
ББК 65.44  
Б43

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

**Автор:**

**Белолипецкий С. А.** — преподаватель кафедры управления недвижимостью, проблем землепользования и ЖКХ Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, генеральный директор Ассоциации ТСЖ Московской области, член Совета НП «ЖКХ контроль Московской области», член экспертного совета комитета по ЖКХ Общественной палаты Московской области.

**Белолипецкий С. А.**

**Б43** Управление многоквартирными домами. Теория и практика. — Москва : Проспект, 2016. — 176 с.

ISBN 978-5-392-20100-6

Работа посвящена основам и практике управления зданиями, прежде всего жилыми многоквартирными домами, в условиях несовершенного жилищного законодательства.

Автор описывает и систематизирует основы управления домами, делает экономический анализ осуществления услуг такого рода. Приводятся общемировые принципы управления объектами недвижимости, дается современное толкование основной терминологии в этой сфере. Рассмотрены спорные случаи, вступающие в явный конфликт с действующим законодательством. Вводятся новые понятия, не нашедшие пока должного отражения в нашей стране.

Приведены практические примеры управления и эксплуатации зданиями, образцы договоров управления, оказания иных услуг. Рассмотрены некоторые аспекты перспектив отрасли ЖКХ, сделаны выводы о необходимости развития рыночных отношений. Предложена определенная культура управления домами.

УДК 332.87  
ББК 65.44

*Научно-популярное издание*

**Белолипецкий Сергей Александрович**

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ  
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА**

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»

[www.o-maket.ru](http://www.o-maket.ru); тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 25.11.2015. Формат 60×90<sup>1/16</sup>.

Печать цифровая. Печ. л. 11,0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-20100-6

© Белолипецкий С. А., 2015  
© ООО «Проспект», 2015

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Предисловие .....</b>	<b>3</b>
<b>Основы управления. Стратегия реформы .....</b>	<b>5</b>
1. Наследство .....	5
2. Оказание услуг. Немного теории .....	7
3. Рыночные механизмы в экономике недвижимости .....	10
4. Мировые принципы управления .....	11
5. Площадь — основная характеристика объекта недвижимости. Стандарты ВОМА .....	14
6. Терминология .....	20
7. Жилое помещение. Потребительская единица жилья .....	33
8. Классификация помещений .....	36
9. Классификация зданий и сооружений .....	40
10. Категории многоквартирных домов .....	42
11. Классификация услуг. Специальные услуги .....	46
<b>Практика управления. Поиск компромисса .....</b>	<b>56</b>
12. Способы и структура управления домами .....	56
13. Бюджет и финансовая политика управляющей организации .....	70
14. Договорная база управляющей компании .....	107
15. Капитальный ремонт. Законодательство 2012 г. о капитальном ремонте общего имущества МКД на примере Московской области .....	121
<b>Перспективы отрасли. Саморегулирование в интересах потребителя .....</b>	<b>127</b>
16. Системный заказчик строительства и содержания жилья .....	127
17. СРО в ЖКХ .....	133
<b>Приложение. Примеры договоров .....</b>	<b>137</b>
I. Договор управления УК — СП .....	137
II. Договор оказания услуг ТСЖ — СП .....	148
III. Договор эксплуатации ТСЖ — ЭО .....	153
IV. Договор на аварийное обслуживание .....	162
V. Договор размещения рекламы .....	166
VI. Выдержки из протоколов разногласий по договорам с РСО .....	169
<b>Используемые сокращения .....</b>	<b>171</b>
<b>Литература .....</b>	<b>172</b>